



Einwohnergemeinde Ringgenberg

Stand: 12. September 2016

Baureglement

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 22. Februar 1993

revidiert durch GV vom 10.12.2010, genehmigt durch das AGR am 03.03.2011

revidiert Art. 16 u. 53 durch GV vom 08.06.2016, genehmigt durch das AGR am 12.09.2016

Einwohnergemeinde Ringgenberg – Goldswil

BAUREGLEMENT

Inhalt

	<i>Artikel</i>	<i>Seite</i>
A. Allgemeines		
1. Geltungsbereich, Bedeutung	1	3
2. Vorbehalt anderer Vorschriften	2	3
3. Ausnahmen	3	3
4. Baubewilligung		3
4.1 Erfordernis	4	3
4.2 Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde	5	4
4.3 Verfahren	6	4
5. Planungsmehrwerte	6a	4
B. Baupolizeiliche Vorschriften		
1. Umgebungsgestaltung		
1.1 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	7	5
1.2 Terrainveränderungen, Stützmauern	8	5
2. Bauweise		5
2.1 Offene Bauweise	9	5
2.2 Gebäudestellung, Firstrichtung	10	6
3. Bauabstände		6
3.1 Bauabstand von öffentlichen Strassen	11	6
3.2 Gewässerabstand	12	6
3.3 Waldabstand, Abstand von Feldgehölzen	13	7
3.4 Abstandsvorschriften für öffentliche Nutzungen	14	7
3.5 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund		7
a) im Allgemeinen	15	7
b) unbewohnte An- und Nebenbauten	16	8
c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	17	8
d) Näherbau	18	8
3.6 Gebäudeabstand	19	9
4. Geschosse, Gebäudehöhe		9
4.1 Geschoss	20	9
4.2 Gebäudehöhe		10
a) im Allgemeinen	21	10
b) gestaffelte Gebäude	22	10
5. Dachausbau, Dach- und Fassadengestaltung		10
5.1 Dachausbau	23	10
5.2 Dachgestaltung	24	10
5.3 Fassadengestaltung	25	11
6. Ausnützung	26	12
7. Abstellplätze für Fahrzeuge		12
7.1 Erstellungspflicht	27	12
7.2 Fehlende Abstellplätze	28	12
8. Lärmschutz	29	13
9. Energie		13
9.1 Energietechnische Vorschriften	30	13
9.2 Energieversorgung	31	13

C. Zonenvorschriften

1. Allgemeines		13
1.1 Gliederung	32	13
1.2 Überbauungsordnung für Detailerschliessung	33	13
2. Bauzonen		14
2.1 Wohnzone	35	14
2.2 Wohn-/Gewerbezone	36	14
2.3 Gewerbezone	37	14
2.4 Industriezone	38	14
2.5 Dorfkernzone	39	15
2.6 Zone für öffentliche Nutzungen, Grünzone	40	15
2.7 Grünzone	41	16
3. Landwirtschaftszone	42	16
4. Schutz- und Gefahrengebiete		17
4.1 Allgemeines	43	17
4.2 Landschaftsschutz	44	17
4.3 Naturobjekte	45	17
4.4 Gebiet mit Düngebeschränkungen	46	17
4.5 Kulturobjektschutz	47	18
4.6 Archäologische Gebiete	48	18
4.7 Gefahrengebiete	49	18
4.8 Übergangsbereich zur Dorfkernzone	50	19
5. Weitere Nutzungen		19
5.1 Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen	51	19
5.2 Bauten auf Bahnareal	52	19
6. Baupolizeiliche Masse	53	20

D. Zuständigkeit der Gemeindebehörde und der Baupolizeiorgane

1. Gemeinderat	54	20
2. Baukommission	55	21
3. Massnahmen des Gemeinwesens auf Privatgrund	56	21

E. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

1. Widerhandlungen	57	21
2. Inkrafttreten	58	22
3. Ausserkraftsetzung bisheriger Bestimmungen	59	22

ANHANG

Anhang 1: Grenz- und Bauabstände

Anhang 2: Gebäudehöhe und -proportionen, Dachgestaltung

Anhang 3: Baubewilligungserfordernis

aufgehoben 10.12.2010

Anhang 4: Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB

Anhang 5: Schutzobjekte

Anhang 6: Zusammenstellung eidgenössischer und kantonaler Erlasse

aufgehoben 10.12.2010

Abkürzungen:	BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
	BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985
	BewD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren
	SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008
	WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau

Baureglement der Gemeinde Ringgenberg

A. ALLGEMEINES

1. Geltungsbereich, Bedeutung

Art 1

¹ Das Baureglement - einschliesslich der Anhänge 1, 2 und 5 - gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren, den Uferschutzplänen (gem. Art. 2ff SFG) und der Überbauungsordnung zur Dorfkernzone die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Soweit die Gemeinde eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) und für Detailerschliessungsanlagen oder für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG, Art. 19 ff BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen und Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze der Ortsplanung zu wahren.

2. Vorbehalt anderer Vorschriften

Art. 2

¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Artikel 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts eingehalten werden.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten (insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 791 EGuZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970).

3. Ausnahmen

Art. 3

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff, Art. 80 ff BauG), des Strassengesetzes (Art. 81 SG) und des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 23 und 24 RPG) massgebend.

4. Baubewilligung 4.1 Erfordernis

Art. 4

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hiefür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn gemäss Art. 39 BewD und die Befreiung

von der Bewilligungserfordernis gemäss Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 und 6 BewD.

4.2 Voraussetzungen, Befugnisse der Baupolizeibehörde

Art. 5

¹ Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften (Art. 1 und 2 hievov, Art. 55 und 56 BauG) sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

² Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Abschnitt B (Art. 7 ff) und die Zonenvorschriften gemäss Abschnitt C (Art. 32 ff) dieses Reglements einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (gemäss Art. 7 ff BauG, Art. 3 ff BauV), die erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (gem Art. 16 ff BauG, Art. 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff BauV) verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV) sowie des Umweltschutzes (Art. 24 BauG) entsprechen.

³ Die Baubewilligungsbehörde ist befugt:

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Abs. 2 lit. b obliegenden Vorkehren anzuhalten;
- d) bei strittigen Bauvorhaben auf Kosten des Bauherrn eine neutrale Fachinstanz beizuziehen.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde haftet unter keinen Umständen für die Sicherheit des Baues.

4.3 Verfahren

Art. 6

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 10. Februar 1970 / 11. September 1984.

² Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt D (Art. 54 ff) dieses Reglements. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

5 Planungsmehrwerte

Art. 6a

Der Gemeinderat nimmt mit Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen und Baurechtsberechtigten, deren Grundstücke durch eine Planungsmassnahme einen erheblichen Vorteil erfahren, Verhandlungen

über den Abschluss eines Vertrages nach Art. 142 BauG über einen angemessenen Ausgleich des Planungsvorteils auf.

B. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1. Umgebungsgestaltung

1.1 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 7

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts-, Landschafts- und Uferbildes gewahrt bleibt. Grelle und auffällige Aussenverkleidungen dürfen nicht verwendet werden.

² Insbesondere ist das Verhältnis zwischen Holz und Mauerwerk an den Fassaden den Bauten des entsprechenden Dorfteiles anzupassen. In neuen Überbauungen ist dieses Verhältnis dem Gesamtbild des Dorfes anzupassen.

³ Die Gemeinde unterstützt die Bestrebungen zur Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Bauten und Gebiete.

1.2 Terrainveränderungen, Stützmauern

Art. 8

¹ Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

² Terrainaufschüttungen dürfen den gewachsenen Boden höchstens um 1,2 m überragen. Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen und bei guter Einpassung ins Gelände höhere Aufschüttungen zulassen.

³ Dienen Terrainveränderungen dem Lärmschutz, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet.

⁴ Für Stützmauern zur Umgebungsgestaltung mit einer Höhe von mehr als 1.2 m gilt die Skizze in Anhang 4, Ergänzung.

⁵ Mehrere Stützmauern übereinander sind nur im Rahmen eines Umgebungsplanes gestattet. Übereinander liegen sie, wenn der horizontale Abstand weniger als 10 m beträgt.

2. Bauweise

2.1 Offene Bauweise

Art. 9

¹ Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 12 bis 19, Art. 53), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 11) einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

² Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Artikel 53 genannten Masse beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung

neuer Brandmauern ist - ausgenommen bei eingeschossigen Bauten - nicht erlaubt.

⁴ Vorbehalten bleiben die traditionellen Grenz- und Gebäudeabstände in der Dorfkernzone (annähernd geschlossene Bauweise) gemäss der entsprechenden Überbauungsordnung.

2.2 Gebäudestellung, Firstrichtung

Art 10

¹ Neubauten sind längs Strassen mit den Fassaden und Firstrichtungen parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² An Hängen ist die Firstrichtung der Gebäude in der Regel parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

⁴ Wo es architektonisch begründet, zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes unerlässlich oder energietechnisch notwendig ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung der Bauten gestatten. In diesen Fällen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen von Art. 7 eingehalten werden können.

3. Bauabstände

3.1 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Art. 11

¹ Wo keine Baulinie den Abstand von öffentlichen Strassen und Parkplätzen festlegt, gilt gegenüber Strassen der Basiserschliessung ein Bauabstand von mindestens 5 m, gegenüber solchen der Detailerschliessung und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 3.60 m und längs Fusswegen ein Bauabstand von 2 m (Art. 80 SG).

² Für die Einteilung in Strassen der Basiserschliessung und solche der Detailerschliessung ist Artikel 106 ff BauG massgebend.

³ Die Abstände für Bäume, Sträucher und Einfriedungen gegenüber öffentlichen Strassen richten sich nach Art. 56 und 57 SG. Einfriedungen sind so anzuordnen und zu unterhalten, dass sie dem öffentlichen Winterdienst standhalten und diesen nicht behindern.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (SG) vom 4. Juni 2008 und der Strassenverordnung (Art. 55 – 58 SV)

3.2 Gewässerabstand

Art. 12

¹ Entlang von Fliessgewässern gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:

- Gewässer innerhalb der Bauzone: 10 m
- Gewässer ausserhalb der Bauzone: 15 m

Der Abstand von Fliessgewässern wird von der Mittelwasserlinie aus gemessen. Im Übrigen gilt für Bauten und Anlagen im Bereich der Gewässer das Wasserbaugesetz WBG.

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten ein solcher von 6 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

⁵ Vorbehalten bleiben die in den Uferschutzplänen gemäss See- und Flussufergesetz vom 6. Juni 1982 (Art. 2 ff SFG) festgelegten Bestimmungen.

3.3 Waldabstand Abstand von Feldgehölzen

Art. 13

¹ Der Bauabstand gegenüber Wald beträgt 30 m.

² Gegenüber den im Zonenplan eingetragenen Feldgehölzen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

3.4 Abstandsvorschriften für öffentliche Nutzungen

Art. 14

¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände (Art. 15 bis 17, Art. 53) einzuhalten.

² Bei einer Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für Bauten bis zu zwei Geschossen mit Dachausbau (entsprechend den baupolizeilichen Massen der Zone W2 bzw. WG2) ein Grenzabstand von 4 m, bei grösseren Bauten ein solcher von 6 m einzuhalten. Ferner ist ein allfälliger Mehrlängen- bzw. Mehrbreitenzuschlag laut Art. 53 Abs. 3 zu berechnen.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung.

⁴ Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Liegenschaften überschritten werden.

3.5 Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund a) im allgemeinen

Art. 15

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 53 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren (vgl. Anhang 1),

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die kürzeste zulässige waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

⁴ Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dgl. ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassade bedecken.

⁵ Bei An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden ist die nachbarliche Zustimmung nicht nötig, wenn der in den Grenzabstand ragende Teil des bestehenden Baues in keiner bewilligungspflichtigen Weise verändert wird. In der Dorfkernzone ist die entsprechende Überbauungsordnung massgebend.

b) An- und Nebenbauten

Art. 16

¹ Für An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und ähnliche, deren mittlere Gebäudehöhe 3 m und ihre Grundfläche 25 m² nicht übersteigt, genügt ein allseitiger Grenzabstand von 2 m.

² Für An- und Nebenbauten, wie z.B. Garagen und Geräteschuppen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt.

³ Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 9.

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art 17

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 2 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Unter dem gewachsenen Boden und bis höchstens 1,20 m über das Terrain dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 EG zum ZGB bzw. Art. 118 BauG). Zur Beurteilung von Streitigkeiten ist allein der Zivilrichter zuständig.

d) Näherbau

Art. 18

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 9.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 16 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 26 ff BauG gestattet. Der pri-

vatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EGzZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

3.6 Gebäudeabstand

Art. 19

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, als wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Bei gleichzeitiger Realisierung zweier oder mehrerer Bauten kann der Abstand zwischen diesen Bauten und gegenüber bestehenden Bauten auf diesen Parzellen reduziert werden (Art. 75 BauG). Der grosse Grenzabstand ist aber auf alle Fälle einzuhalten. Eine weitergehende Gestaltungsfreiheit ist nicht möglich.

² Für An- und Nebenbauten im Sinne von Artikel 16 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Artikel 9 und 15 dieses Reglements sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

4. Geschosse, Gebäudehöhe

4.1 Geschoss

Art. 20

¹ Als Geschoss zählen Erdgeschoss und Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise das fertige Terrain (gemessen im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden) um mehr als 1,20 m überragt; Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und für eine einzelne Garagezufahrt, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, werden nicht angerechnet.

³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen 1,8 m überschreitet.

⁴ Für Wohn- und Arbeitsräume im Keller und Dachgeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) vorbehalten.

⁵ Die lichte Höhe von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, beträgt mindestens 2.30 m. In abgeschrägten Räumen muss die Mindesthöhe wenigstens über zwei Dritteln, bei Einfamilienhäusern über der Hälfte der anrechenbaren Bodenfläche vorhanden sein. Die Bodenfläche von Wohnräumen, Zimmer für häusliche Arbeiten ausgenommen, muss mindestens 8 m² betragen; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1.50 m werden nicht angerechnet (Art. 67 BauV). Für Altbauten kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen gestatten.

4.2 Gebäudehöhe

a) im Allgemeinen

Art. 21

¹ Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

² Die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 53 darf auf keiner Gebäude- seite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt (vgl. Anhang 2).

³ Die Firsthöhe darf nicht mehr als 80 % der Gebäudelänge der giebel- und talseitigen Fassaden betragen. Die Firsthöhe wird in der Fassa- denmitte gemessen, und zwar vom fertigen Terrain bis zur Oberkante der Firstpfette.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgra- bungen überschritten werden. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, sofern sie insgesamt nicht mehr als 5 m betragen (vgl. Anhang 2).

b) gestaffelte Gebäude

Art. 22

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und der Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

5. Dachausbau, Dach- und Fassadengestaltung

5.1 Dachausbau

Art. 23

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind ein- zuhalten. Über dem Kehlgebälk dürfen keine Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden (vgl. Anhang 2).

5.2 Dachgestaltung

Art. 24

¹ Für Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Satteldachformen gestattet. Glänzende und auffällige Bedachungsmaterialien sind untersagt. Metalldächer, ausgenommen Kupfer, sind im Ziegelton zu streichen. Für Dachneigung und Dachvorsprünge gelten folgende Vorschriften (vgl. Anhang 2):

- a) Dachneigung mindestens 15°, maximal 30° a.T.; Ausnahmen sind möglich, wenn dies aus energietechnischen Gründen nachweislich notwendig (Art. 31 Abs. 2) und im Rahmen von Art. 7 zulässig ist.
- b) Dachvorsprünge bei Satteldächern:
 - giebelseitig mind. 18 % der grössten Gebäudehöhe nach Art. 21
 - traufseitig mind. 15 % der grössten Gebäudehöhe nach Art. 21
 - jedoch allseitig mind. 1 m.

Bei eingeschossigen Bauten ohne Dachausbau kann der Dachvorsprung bis auf 50 cm reduziert werden.

² Bei allseitig freistehenden Nebenbauten sind nur gleichgeneigte Satteldachformen gestattet.

³ Lukarnen, Dachaufbauten und dergleichen dürfen den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. Als Dachaufbauten zählen auch in der Dachschräge liegende Dachflächenfenster und in die Dachfläche eingeschnittene Fenster. Es gelten folgende Vorschriften (vgl. Anhang 2):

- a) Die Länge der Aufbauten darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite des obersten Geschosses aufweisen.
- b) Die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein.
- c) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptdach anzugleichen. Dachschlepper sind nicht gestattet.
- d) Die Dachaufbauten dürfen nicht näher als 50 cm an First oder Gratlinie herangebaut werden.
- e) Die Dachvorsprünge müssen allseitig mindestens 50 cm betragen.
- f) Aus ästhetischen Gründen können Auflagen bezüglich Grösse, Art, Farbe, Material und Auflösung in kleinere Elemente bzw. Zusammenfassung verschiedener Elemente verlangt werden.

⁴ Sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich und zumutbar ist, sind keine neuen Dachantennen mehr erlaubt bzw. sind bestehende Dachantennen zu entfernen.

⁵ Im Bereich von Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung grundsätzlich mit besonderer Sorgfalt in die Umgebungsgestaltung zu integrieren oder aber auf Dach- oder Fassadenflächen von Anbauten anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind die Anlagen sorgfältig in die Fassaden- oder Dachfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, wobei die kompakte Anordnung der Anlagen einerseits und eine geschlossene Gesamtwirkung und Farbgebung des Daches andererseits zu beachten sind. Nach Süden abgewinkelte Anlagen dürfen die Firsthöhe nicht überragen. Die Maximalmasse und Mindestabstandsvorschriften für Dachflächenfenster kommen nicht zur Anwendung.

Der Abstand der Sonnenenergieanlagen entspricht den Massen für die Dachvorsprünge nach Abs. 1 lit. b. Der senkrechte Dachabstand beträgt max. 0,8 m (inklusive Konstruktion), wobei die Firsthöhe durch die Kollektoren oberkant nicht überragt werden darf. Bei Anlagen auf ungleich geneigten oder Flachdächern legt die Baupolizeibehörde unter der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes die zulässige Masse im konkreten Fall fest.

⁶ Störende Dachaufbauten wie Sendeantennen, Parabolantennen und ähnliches sind im Bereich von Ortsbild- und Landschaftsschutzgebieten nicht zugelassen.

⁷ Für die Dorfkernzone bleiben die Bestimmungen der entsprechenden Überbauungsordnung vorbehalten.

5.3 Fassadengestaltung

Art. 25

¹ In der Dorfkernzone sind Parabolspiegel, soweit einsehbar an den Fassaden nicht gestattet. In Vorgärten müssen sie mittels Bepflanzung abgedeckt werden.

² Für die Fassadengestaltung dürfen keine ortsfremde Materialien verwendet werden.

³ In Gebieten, in welchen die Holzbauweise vorherrscht, sind neue Bauvorhaben in dieser Bauform auszuführen, resp. entsprechend zu verschalen (vgl. auch Art. 7 Abs. 2). Das Sockelgeschoss hat sich in Farbe und Material von den Obergeschossen zu unterscheiden.

⁴ Die Farbgebung der Bauten und Anlagen ist der Umgebung anzupassen. Auffällige oder grelle Farben sind untersagt (vgl. auch Art. 7 Abs. 1)

6. Ausnützung

Art. 26

¹ Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 BauV.

² Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 53.

7. Abstellplätze für Fahrzeuge

7.1 Erstellungspflicht

Art. 27

¹ Bei Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten.

² Der Bedarf an Abstellplätzen richtet sich nach Art. 50 ff BauV.

³ Der Platz pro Auto muss mindestens 12 m² betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.

⁴ Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist grundbuchlich sicherzustellen.

⁵ Die Ein- und Abstellplätze sind so zu gestalten, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benützt werden können.

⁶ Für die Gestaltung der Garagenvorplätze und Garagenausfahrten sowie das Fassen und Ableiten der Oberflächenwasser gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (Art. 73 ff SG).

⁷ Bei der Schneeräumung darf der Schnee nicht vom Privatgrund auf die öffentliche Strassenfläche verschoben werden; jede Behinderung der öffentlichen Schneeräumung wie auch der übrigen öffentlichen Dienste (Kehrachtsammeldienst usw.) ist zu unterlassen.

7.2 Fehlende Abstellplätze

Art. 28

¹ Die Baupolizeibehörde kann in Fällen, wo die Erstellungspflicht für Abstellplätze nicht wünschbar ist oder gemäss Art. 18 BauG unzweckmässig wäre, den Bauherrn von deren Errichtung dispensieren und dafür eine zweckgebundene Abgabe verlangen. Diese beträgt pro Parkplatz: Fr. 5000.--. Der Gemeinderat ist befugt, die Preissumme alljährlich den veränderten Bau- und Landerwerbskosten auf den 1. Januar jeden Jahres anzupassen, erstmals am 1. Januar 1992. Bei nachträglichem Nachweis eines genügenden Abstellplatzes gemäss Art. 27, Abs. 2 bis 5 werden diese Abgaben (ohne Zins) innerhalb 5 Jahren von der rechtskräftigen Baubewilligung an gerechnet ganz, nach 5 bis 10 Jahren zur Hälfte und nach 10 Jahren nicht mehr zurückbezahlt.

² Fehlen bei bestehenden Gebäuden und Anlagen die erforderlichen Abstellplätze, kann die Baupolizeibehörde deren Erstellung gemäss Abs. 1 verlangen (Art. 16 Abs. 2 BauG).

8. Lärmschutz**Art 29**

¹ Für jede einzelne Zone sind in der Zusammenstellung der baupolizeilichen Masse (Art. 53) Empfindlichkeitsstufen bezüglich Lärmimmissionen gemäss Art. 43 ff der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 festgelegt.

² Ausserhalb der Bauzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Für Neu- und Umbauten längs der Staatstrasse ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte der LSV eingehalten werden können (Art. 31 LSV).

9. Energie

9.1 Energietechnische Vorschriften

Art. 30

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüft der Gemeinderat die Einhaltung der energietechnischen Vorschriften gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung.

² Er kann mit dieser Aufgabe eine Kommission oder einen unabhängigen Energiefachmann beauftragen.

9.2 Energieversorgung

Art. 31

¹ Die Gemeinde kann im Rahmen von Überbauungsordnungen für das gesamte Gebiet, für einzelne Zonen oder Teile davon aufgrund der verfügbaren Ressourcen gewisse Energieträger speziell fördern oder einschränken.

² Falls im Rahmen eines Bauprojektes aus energietechnischen Gründen Ausnahmen bezüglich Stellung (Art. 10) und Dachgestaltung (Art. 24) geltend gemacht werden, gilt der entsprechende Nachweis als erbracht, wenn ein massgeblicher Anteil des Endenergieverbrauches ausschliesslich durch diese Massnahmen auf eine umweltfreundlichere Weise gewonnen werden kann, als dies ohne diese Ausnahmen möglich wäre.

C. ZONENVORSCHRIFTEN**1. Allgemeines**

1.1 Gliederung

Art 32

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Zonen des Zonenplanes vorgesehenen und möglichen Nutzung.

1.2 Überbauungsordnung für Detailerschliessung

Art. 33

¹ Die Erstellung einer Detailerschliessung setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

² Der Erlass einer Überbauungsordnung ist nicht erforderlich, wenn

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;

b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse zum Baugrundstück erstellt werden müssen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann im Weiteren auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

1.3 Zone mit Planungspflicht

Art. 34

Aufgehoben am 10. Dezember 2010.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzone

Art. 35

Die Wohnzonen W2 und W2a sind Zonen mit Gewerbeverbot (Art. 90 Abs. 3 BauV). Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen dürfen hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dergleichen) errichtet werden.

2.2 Wohn-/Gewerbezone

Art. 36

¹ Die Wohn-/Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind gemischte Zonen für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

² Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen und insbesondere zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen, sind nicht zugelassen (Art. 89 ff BauV).

2.3 Gewerbezone

Art. 37

¹ In der Gewerbezone G sind Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten zugelassen. Wohnungen sind bis maximal 1/2 der Geschossfläche, jedoch höchstens eine Haupt- und eine Kleinwohnung pro Gebäude im Gesamtumfang von 250 m² zugelassen, sofern für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

² Wo die Gewerbezone an eine Wohnzone, oder an eine Zone für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) angrenzt, sind diese Gebiete durch geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen abzuschirmen (Art. 24 BauG, Art 91 BauV).

2.4 Industriezone

Art 38

¹ In der Industriezone 1 dürfen nur Industrie- und Gewerbebauten erstellt werden, Wohnungen sind nicht zugelassen.

² Gegenüber den angrenzenden Zonen sind geeignete Vorkehrungen gegen übermässige und nachteilige Immissionen vorzusehen und nach Ablauf eines von der Baupolizeibehörde festgelegten Zeitraumes deren Realisierung nachzuweisen (Art. 24 BauG, Art. 91 BauV).

2.5 Dorfkernzone

Art. 39

Die Vorschriften für die Dorfkernzone DK sind in den entsprechenden Überbauungsordnungen festgelegt.

2.6 Zone für öffentliche Nutzungen

Art. 40

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Zweckbestimmung	Überbauung	Grundzüge der Gestaltung	LE
Schule und Kindergarten	Erweiterungen innerhalb des Gesamtareals	In Anlehnung an bestehende Bauweise	III
Feuerwehrmagazin "Anhöhe"	bestehend	Bei Veränderungen muss der schützenswerte Baum auf der Parzelle 2388 berücksichtigt werden.	III
Spielplatz	bestehend		
Badeanstalt	bestehend	Der Tatsache, dass das Burgseeli unter Naturschutz steht, muss genügend Rechnung getragen werden.	III
Sportanlagen	bestehender Armbrustschützenstand, Erweiterung mit Sport- und Schulsportanlagen sind möglich	Anpassung an Waldrand und benachbartes Naturschutzgebiet, sowie an die benachbarten Zonen W2 und G.	III
¹) Alters- und Pflegesiedlung	Altersheim bestehend, Erweiterung mit Alterswohnungen und Demenzabteilung auf Parz. 667 sowie Parkplätze entlang Kappeli- strasse und Parz. Nr. 666. GH max. 9.0 m, GL und interne Abstände frei. Grenzabstand für Hauptbauten zu Parz. 1676 min. 8.0 m.	Vollgeschosse mit Dachausbau und Sockelgeschoss. Erhalt der Linde. Hochstammlaubebäume bei Parkplätzen. Geschlossener Garten zur Wohngruppe entlang der Obdorf- strasse. Die geschützte Einfriedung auf Parz. Nr. 666 (gemäss UeO Nr. 3) ist zu erhalten.	II
Gemeindebetriebe	Gemeindeverwaltung und Werkhof für Strassenunterhalt bestehend. Erweiterung gemäss Vorschriften DKZ und WG3 mit Berücksichtigung der Übergangzone zum Kernbereich.		III
Kirche, Friedhof Aufbahrungshalle	bestehend		II
Werkhof Burgergemeinde	Werkhof für Bedürfnisse öffentlich-rechtlicher Körperschaften, Ausbau für gleichen Zweck auf diesem Areal möglich.	Umgebung, Wald und Abgrenzung zur Wohnzone berücksichtigen, ansonsten gelten die Bestimmungen der Gewerbezone.	III
Werkhof Wehrdienst	Neuanlage für Wehrdienste möglich.	Umgebung, Wald u. Badeanst. berücksichtigen, ansonsten gelten die Bestimmungen der Gewerbezone.	III III

Bus	bestehende überdachte Haltestelle		
Parkplätze	Bestehende oder geplante Parkplätze.	Oberirdische, nicht überdeckte Parkplätze.	
Landreserve Hochbau	Landreserve zur Deckung gemeindeeigener Wohnungsbedürfnisse	Es gelten die Bestimmungen der W2	II

1) Bestimmungen zur Zone „Altersheim“ revidiert am 09.04.2008

2.7 Grünzone

Art. 41

¹ Für die Grünzone gelten die Bestimmungen von Art. 79 BauG.

² Es sind nur unterirdische Bauten sowie Bauten, die für Pflege und Erhaltung der Grünzone nötig sind, gestattet. Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden

³ Die bestehende Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und darf nur mit Bewilligung des Gemeinderates entfernt werden. Dabei ist sie mit standortheimischen Pflanzen mindestens gleichwertig zu ersetzen.

3. Landwirtschaftszone

Art. 42

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bauzone, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16 ff und 24 ff RPG) und Art. 80 ff BauG.

³ In der Landwirtschaftszone gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- a) für freistehende landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten: analog W2
- b) für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - Grenzabstand 6 m, Gebäudeabstand 12 m
 - max. Gebäudehöhe: 12 m
- c) für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten:
 - Grenzabstand 6 m
 - max. Höhe: 10 m

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

⁴ Bauten haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Silobauten dürfen nur in grünen oder braunen Farbtönen gehalten werden.

4. Schutz- und Gefahrengebiete

4.1 Allgemeines

Art. 43

¹ Schutzgebiete dürfen - vorbehältlich Absatz 2 und 3 - nur landwirtschaftlich genutzt und bestehende Bauten nur unterhalten werden.

² In Überbauungsordnungen (Art. 88 BauG) kann für einzelne Schutzgebiete die Erstellung von Bauten und Anlagen, welche den Schutzzweck nicht beeinträchtigen, gestattet werden.

³ Für spezielle schützenswerte Flächen kann der Gemeinderat Nutzungsaufgaben erlassen und die Entschädigung mit den Beteiligten regeln.

4.2 Landschaftschutz

Art. 44

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten ist auf das Gesamtbild und den Charakter der Landschaft mit ihren natürlichen Elementen wie Gehölze, Hecken, Bodenformen, Bachläufe usw. in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen.

² Insbesondere sind alle Massnahmen zu unterlassen, welche den Charakter oder einzelne natürliche Elemente in ihrem Fortbestand gefährden würden.

4.3 Naturobjekte

Art. 45

¹ Hecken und Feldgehölze sind übergeordnet geschützt und brauchen zu deren Beseitigung eine Ausnahmegenehmigung des Regierungsrates (Art. 27 Abs 1 und 2 NSG).

² Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, Alleen und Hochstammobstgärten sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt. Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

³ Im Weiteren gelten die oberhalb des Waldes im Kantonalen Inventar der Trockenstandorte enthaltenen Flächen als Naturobjekte, die gemäss den entsprechenden Richtlinien bzw. vertraglichen Bestimmungen zwischen Grundeigentümern und Naturschutzinspektorat zu bewirtschaften sind.

4.4 Gebiet mit Dünge- beschränkungen

Art. 46

Auf der im Zonenplan speziell bezeichneten Parzellen 454 und 567 am nordwestlichen Ufer des Burgseeli gilt ein absolutes Düngeverbot. Ein Weidegang im Herbst ist erlaubt. Eine allfällige Entschädigung wird zwischen dem Gemeinderat und dem Grundeigentümer geregelt.

4.5 Kulturobjektschutz

Art. 47

¹ Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10a bis c BauG sind im Bauinventar der Gemeinde bezeichnet.

² Das Bauinventar der Gemeinde Ringgenberg erstreckt sich nur auf den im Bauinventar dargestellten Bearbeitungssperimeter. Ausserhalb des Bearbeitungssperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

³ Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

⁴ Die Objekte nach Absatz 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

⁵ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

⁶ Im Übrigen gilt Art. 59 Abs. 2.

4.8 Archäologische
Gebiete**Art. 48**

¹ Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzzonen ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zwecks Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

4.7. Gefahrengelände

Art. 49

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengeländen gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Bei Baugesuchen im Einflussbereich des Brienersees ist eine Erdgeschosskote von mindestens 566.35 M.ü.M. (inkl. Wellenschlag) einzuhalten oder es sind entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

⁵ Objektschutzmassnahmen gehen grundsätzlich zu Lasten des Gesuchstellers / Grundeigentümers.

⁶ Im Gefahrengelände mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengelände») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

4.8 Übergangsbereich zur Dorfkernzone

Art. 50

¹ Im Zonenplan ist ein Übergangsbereich festgelegt, in welchem der Charakter der benachbarten Dorfzone von Bedeutung ist und nicht durch unangepasste Bauten und Aussenräume beeinträchtigt werden sollte, auch wenn diese an sich zonenkonform wären.

² Bei Um-, An- und Neubauten in diesem Bereich sind bezüglich Gebäudefluchten, Gebäudevolumen, Fassaden- und Dachausgestaltung, Strassenraum- sowie Platzgestaltung, inkl. Bepflanzung die Bestimmungen der angrenzenden Überbauungsordnung in der Dorfkernzone als Richtlinie zu beachten. Im Rahmen eines Baugesuchs muss der Nachweis erbracht werden, dass diese Richtlinien berücksichtigt werden.

³ Die Baupolizeibehörde kann entsprechende Auflagen machen, wenn dadurch der Zielsetzung gemäss Abs. 1 besser entsprochen werden kann. Sie kann hiezu einen Fachmann oder eine Fachinstanz beiziehen.

5. Weitere Nutzungen

5.1 Campingplätze, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

Art. 51

¹ Campingplätze, Ablagerungsstellen (ausgenommen Werkhöfe und Lagerplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben) und Materialabbaustellen dürfen nur gestützt auf eine Überbauungsordnung ausserhalb der Bauzonen und der Schutzgebiete angelegt oder erweitert werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

² Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richtet sich nach Art. 36 ff BauV.

³ Schnee, Äste und dergleichen dürfen nicht in Gewässern oder in Gräben abgelagert werden.

5.2 Bauten auf Bahn- areal

Art. 52

Für bahnbetriebsfremde Bauten auf dem Bahnareal gelten die Vorschriften der Zone W2.

6. Baupolizeiliche Masse

Art. 53

¹ Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Absatz 2 - folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL) und Ausnützungsziffern (AZ), Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	kGA	gGa	GH	GZ	GL	AZ	ES
W 2a	4 m	8 m	6 m	2	15 m	0,4	II
W 2	4 m	8 m	7 m	2	20 m ¹	0,6	II/III ³
WG 2	4 m	8 m	7 m	2	20 m ¹	0,6	III
WG 3	4 m	8 m	10 m	3	25 m ²	0,8	III
G	4 m	--	12 m	3	--	--	III
I	4 m	--	12 m	--	--	--	IV
DK	Gemäss Überbauungsordnung (Art. 39)						III
ZöN	Gemäss Art. 40						
LZ ⁴	4 m	8 m	7 m	2	20 m	0,5	III
LZ ⁵	6 m	--	12 m	--	--	--	III

¹ gestaffelt bis 30 m

² gestaffelt bis 40 m

³ in lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Zonenplan

⁴ für freistehende landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten

⁵ für übrige landwirtschaftliche Bauten

Falls die grösseren Gebäudelängen für gestaffelte Bauten in der W2 bzw. WG2 zur Anwendung kommen sollen, sind mindestens eine und maximal drei Rückstaffelungen vorgeschrieben. Die Mindesttiefe pro Staffelung beträgt 1,50 m.

² In den Wohnzonen und in der Wohn-/Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen

³ In der Zone für öffentliche Nutzung gelten die Bestimmungen von Abs. 2 ebenfalls, sofern die auf der entsprechenden Grundstücksgrenze benachbarten Flächen in einer Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone liegen.

D. ZUSTAENDIGKEIT

1. Gemeinderat

Art. 54

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Art. 102 BauV;
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (insbesondere nach Art. 37 BauG) und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobenen Einsprachen;
- c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG;
- d) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen (Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG).

2. Baukommission

Art. 55

In den Zuständigkeitsbereich der Baukommission fallen:

- a) die Behandlung sämtlicher Baugesuche zuhanden des Gemeinderates, wobei sie Gesuche um Erteilung einer kleinen Baubewilligung (gemäss Art. 9 BewD) ohne erforderliche Ausnahmen in eigener Kompetenz erledigt und den Gemeinderat periodisch darüber orientiert;
- b) die Überwachung und Kontrolle der Bauten;
- c) die Erstellung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Strassen, Plätze und Wege;
- d) die Reinigung der Strassen, Plätze und Wege;
- e) die Beaufsichtigung und der Unterhalt der Gewässer und ihrer Ufer;
- f) die Verwaltung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Liegenschaften, soweit diese nicht anderen Kommissionen zugewiesen sind;
- g) alle übrigen ihr durch Reglemente oder vom Gemeinderat zugewiesenen Geschäfte.

3. Massnahmen des Gemeinwesens auf Privatgrund

Art. 56

¹ Für Massnahmen des Gemeinwesens auf Privatboden gilt Art. 136 BauG.

² Kommt der Grundeigentümer oder das zuständige Organ der Pflicht zum Unterhalt der Gewässer nicht nach, kann der Gemeinderat den zur Abwendung von Gefahren notwendigen Unterhalt unter Kostenfolge veranlassen.

E. WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Widerhandlungen

Art. 57

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

2. Inkrafttreten

Art. 58

Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch die Baudirektion (Art. 110 BauV) in Kraft.

**3. Ausserkraftsetzung
bisheriger Bestimmungen**

Art. 59

¹ Dieses Reglement ersetzt das Baureglement der Gemeinde Ringgenberg vom 29. Dezember 1975. Der Zonenplan vom gleichen Datum wird ersetzt durch den mit diesem Reglement genehmigten.

² Die im Zonenplan aufgeführten Kulturobjekte haben keine Gültigkeit, es gilt das Bauinventar der Gemeinde.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliches Mitwirkungsverfahren	vom	9. Mai bis 7. Juni 1988
Vorprüfung	vom	16. März 1990
Publikation im Amtsblatt	vom	9. März 1991
Publikation im Amtsanzeiger	vom	8. März und 15. März 1991
Öffentliche Auflage	vom	8. März bis 8. April 1991
Einspracheverhandlung	am	28. Mai und 4. Juni 1991
Rechtsverwahrungen	–	
Erledigte Einsprachen	5	
Unerledigte Einsprachen	11	

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 2. September 1991
Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung	am 8. November 1991

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

sig. A. Lerf

Der Sekretär:

sig. P. Riesen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ringgenberg, den 22. Januar 1992

Der Gemeindeschreiber:

sig. P. Riesen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 22. Februar 1993

GENEHMIGUNGSVERMERKE der Änderungen

Vorprüfung	vom	18. Februar 2010 / 22. Juli 2010
Publikation im Amtsblatt	vom	22. + 29. September 2010
Publikation im Anzeiger	vom	23. + 30. September 2010
Mitwirkung / Öffentliche Auflage	vom	23. September – 25. Oktober 2010

Einspracheverhandlung	am	9. November 2010
Erledigte Einsprachen		5
Unerledigte Einsprachen		–
Rechtsverwahrungen		–

Beschlossen durch den Gemeinderat	am 9. August 2010
Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung	10. Dezember 2010

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:

sig. H. U. Imboden

Der Sekretär:

sig. P. Riesen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ringgenberg, 24. Januar 2011

Der Gemeindeschreiber:

sig. P. Riesen

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 3. März 2011

sig. B. Wiedmer

GENEHMIGUNGSVERMERKE der Änderungen Art. 16 Abs. 2 und Art. 53 Abs. 1

Vorprüfung	vom	13. Juli und 19. Oktober 2015
Publikation im Amtsblatt	vom	17. Februar 2016
Publikation im Anzeiger Interlaken	vom	18. und 25. Februar 2016
Öffentliche Auflage	vom	18. Februar bis 21. März 2016

Einspracheverhandlung	am	Keine
Erledigte Einsprachen		0
Unerledigte Einsprachen		0
Rechtsverwahrungen		0

Beschlossen durch den Gemeinderat	18. April 2016
Beschlossen durch die Einwohnergemeindeversammlung	08. Juni 2016

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident:
sig. H. U. Imboden

Der Sekretär:
sig. A. Chevrolet

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ringgenberg, 12. Juli 2016

Der Gemeindeschreiber:
sig. A. Chevrolet

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. September 2016

sig. St. Ghioldi

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Ringgenberg

Revision Baureglement: Zweitwohnungen

Legende:

Die Änderungen im Baureglement sind rot dargestellt.

Baureglement

Die Revision Baureglement
Zweitwohnungen umfasst:

- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
inkl. Mitwirkungsbericht

Juni 2021

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Ringgenberg

Auftragnehmerin:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Christian Kilchhofer, lic. iur., Raumpl. MAS ETHZ
Carmen Minder, Geografin MSc

C. Zonenvorschriften

7. Zweitwohnungsbeschränkung

Artikel 53a

¹ Für die Definition der Begriffe Erstwohnung und Zweitwohnung ist das Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG; SR 702) massgebend.

² Die Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung.

³ Bei Neu- und Erweiterungsbauten, ~~welche die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen beinhalten~~, sowie Umnutzungen^{*} sind mindestens folgende Anteile der oberirdischen Geschossfläche (GFo), die der Wohnnutzung gewidmet ist, der Erstwohnungsnutzung vorbehalten (minimaler Erstwohnungsanteil [EWA]):

**, welche die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen beinhalten,*

- a) 50% in den Bauzonen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (Wohn-/Gewerbebezonen, Dorfkernzone, Gewerbezone etc.),
- b) 60% in der bestehenden Wohnzone, in den übrigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV zugeteilten Zonen und in der Landwirtschaftszone,
- c) 70% in ~~neu~~ ^{neu} eingezonten Wohnzonen.

Siehe Genehmigung AGR

ab dem 26. Juli 2022

Vorbehalten bleibt ein allfälliger höherer EWA gemäss Uferschutzplanung.

⁴ Der minimale EWA ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten. Er ist im Grundbuch einzutragen.

⁵ Der Gemeinderat kann in Härtefällen auf Gesuch hin und unter Auflagen Ausnahmen vom minimalen EWA nach Absatz 3 gewähren. Eine Ausnahme ist bspw. möglich im Falle des erbrechtlichen Eigentumsübergangs einer Erstwohnung, wenn der Erwerber oder Benutzer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist. In jedem Fall darf die betreffende Wohnung nicht als Zweitwohnung fremdvermietet werden. Zudem dürfen keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

⁶ In den Wohnzonen sowie in den übrigen der Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV zugeteilten Zonen ist es nicht zulässig, der Wohnnutzung gewidmete Flächen (Erst- und Zweitwohnungen) kurzzeitig, namentlich über elektronische Buchungsplattformen, zu Übernachtungszwecken zur Verfügung zu stellen. Als kurzzeitig gilt eine Vermietung, wenn sie weniger als drei aufeinanderfolgende Nächte

siehe Genehmigung AGR

beträgt. In den übrigen Zonen ist die kurzzeitige Vermietung unter Vorbehalt allfällig notwendiger bau- und gastgewerberechtlicher Bewilligungen zulässig.

⁷ Vom Verbot nach Abs. 6 ausgenommen sind Einliegerwohnungen im Sinn der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes und einzelne Zimmer in einer Wohnung, die von der Vermieterin oder vom Vermieter selber bewohnt werden.

⁸ Für am 06.03.2019 bestehende und rechtmässig bewilligte Zweitwohnungen sowie Wohnungen, die im Sinn von Abs. 6 kurzzeitig vermietet werden, gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.

⁹ Die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrollen sind befugt auf ihre jeweiligen Daten sowie auf die Daten der Steuerbehörde der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 KDSG, Art. 153 StG) zuzugreifen.

¹⁰ Der Gemeinderat erarbeitet und publiziert die zum Vollzug dieser Bestimmung notwendigen Richtlinien.

E. Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Artikel 58


Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement und die Zonenpläne treten am Tage nach ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

² Die Änderungen des Baureglements treten jeweils am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke Revision [2021]: Zweitwohnungen

Mitwirkung vom	12. Dezember 2019 bis 20. Januar 2020
Vorprüfung vom	17. Juli 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom im Amtsblatt des Kantons Bern	19. und 26. November 2020 und 18. November 2020
Öffentliche Auflage vom	November – Dezember 2020
Einspracheverhandlungen	08. Februar 2021
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	29. März 2021
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	2. Juni 2021

Präsident

.....
Samuel Zurbuchen

Sekretärin

.....
Erna Schweizer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Ringgenberg, 06. Juli 2021

Die Gemeindeschreiberin


.....
Erna Schweizer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, **26. Juli 2022**
.....

.....
